

DADOS DO PEDIDO

|                                                             |                                              |                                |
|-------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|--------------------------------|
| Solicitante<br>Santander                                    | Nº do Pedido<br>0010217409                   | Data Solicitação<br>13/02/2025 |
| Empresa responsável<br>VALORY ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES LTDA | Avaliador responsável<br>Gregorio Berto Roça | CREA<br>PR-85473/D             |
| Proponente<br>Matheus Machado Aquino                        | CPF/CNPJ<br>142.031.287-14                   |                                |

DADOS DO IMÓVEL

|                                       |                         |                                                          |                 |
|---------------------------------------|-------------------------|----------------------------------------------------------|-----------------|
| Endereço<br>Avenida Presidente Vargas | Número<br>445           | Complemento<br>AP 405 - BL 4A - Condomínio Marcilio Dias |                 |
| Bairro<br>Vila Dias                   | Município<br>Rio Grande | UF<br>RS                                                 | CEP<br>96202336 |
| Tipo do imóvel<br>Apartamento         | Matrícula<br>20.711     | Núm. Registro de Imóveis<br>1º CRI de Rio Grande         | IPTU            |

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Outra

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

GRAU DE PRECISÃO

III

VALOR DE MERCADO

R\$ 220.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R\$ 156.000,00

VISTORIA DO IMÓVEL

| IMÓVEL AVALIADO                     |                                         |
|-------------------------------------|-----------------------------------------|
| 01 - Tipo do Imóvel Avaliado        | 02 - Tipo de Implantação                |
| Apartamento                         | Condomínio                              |
| 03 - Indício de Ocupação do Imóvel  | 04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos) |
| Habitado                            | 20                                      |
| 05 - Ano Construção                 | 06 - Estado de Conservação do Imóvel    |
|                                     | Regular                                 |
| 07 - Padrão de Acabamento do Imóvel | 08 - Uso do Imóvel                      |
| Normal                              | Residencial                             |
| 09 - Fechamento das Paredes         | 10 - N° Pavimentos da Unidade           |
| Alvenaria                           | -                                       |
| 11 - N° de Banheiros                | 12 - N° de Dormitórios                  |
| -                                   | -                                       |
| 13 - N° de Vagas Cobertas           | 14 - N° de Vagas Descobertas            |
| -                                   | -                                       |
| 15 - N° de Vagas Privativas         | 16 - Fachada Principal                  |
| -                                   | Pintura                                 |
| 17 - Esquadrias                     | 18 - Área Privativa (em m²)             |
| Alumínio                            | 52.06                                   |
| 19 - Área Comum (em m²)             | 20 - Área Total (em m²)                 |
| 6.35                                | 58.42                                   |
| 21 - Área Averbada (em m²)          | 22 - Área não Averbada (em m²)          |
| 58.42                               | 0                                       |
| 23 - Face do Imóvel                 |                                         |

| 24 - Cômodos     |            |                 |                   |                       |
|------------------|------------|-----------------|-------------------|-----------------------|
| Tipo de cômodo   | Quantidade | Acabamento piso | Acabamento parede | Acabamento forro/teto |
| Vistoria externa | -          | -               | -                 | -                     |

| CONDOMÍNIO                                          |                              |
|-----------------------------------------------------|------------------------------|
| 01 - N° Andares/Pavimentos                          | 02 - Unidades por Andar      |
| -                                                   | -                            |
| 03 - N° Total de Unidades                           | 04 - N° de Elevadores        |
| -                                                   | -                            |
| 05 - Valor do Condomínio                            | 06 - Pagamento do Condomínio |
|                                                     | Mensal                       |
| 07 - Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos | 08 - Uso do Edifício         |
|                                                     | Residencial                  |
| 09 - Padrão de Construção                           | 10 - Estado de Conservação   |
| Normal                                              | Regular                      |

|                                                                                                                     |                                                                                                                  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Interfone                                                                                                           |                                                                                                                  |
| Jardins                                                                                                             |                                                                                                                  |
| CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO                                                                                            |                                                                                                                  |
| 01 - Região                                                                                                         | 02 - Infraestrutura Urbana                                                                                       |
| Residencial Unifamiliar                                                                                             | Água<br>Energia Elétrica<br>Esgoto Pluvial<br>Esgoto Sanitário<br>Iluminação Pública<br>Pavimentação<br>Telefone |
| 03 - Tipo de Pavimentação                                                                                           | 04 - Restritivos                                                                                                 |
| Outro - Pedra irregular                                                                                             | Nenhum                                                                                                           |
| 05 - Serviços Públicos e Comunitários                                                                               | 06 - Localização                                                                                                 |
| Segurança<br>Lazer<br>Centro Comercial<br>Ônibus<br>Coleta de Lixo<br>Escola<br>Rede Bancária<br>Clínicas/Hospitais | Urbano                                                                                                           |
| 07 - Valor dos Imóveis da Região                                                                                    | 08 - Área Urbanizada                                                                                             |
| Estável                                                                                                             | Mais de 75%                                                                                                      |
| 09 - Tendência de uso do terreno                                                                                    | 10 - Situação do Bairro                                                                                          |
| Residencial                                                                                                         | Antigo                                                                                                           |
| 11 - Limites do Bairro                                                                                              | 12 - Padrão construtivo predominante na Região                                                                   |
|                                                                                                                     | Normal                                                                                                           |
| 13 - Fatores Valorizantes                                                                                           |                                                                                                                  |

| TERRENO                  |  |  |  |  |
|--------------------------|--|--|--|--|
| 01 - Fração ideal (em %) |  |  |  |  |
| 0.33                     |  |  |  |  |

| MANIFESTAÇÕES SOBRE A GARANTIA                                                                                                                                                                                |                                                                                                                    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 01 - Considerando as condições de localização, conservação, habitabilidade e ausência de vícios construtivos que comprometam a existência física do mesmo, o imóvel pode ser aceito como garantia?<br><br>Sim | 02 - Para a avaliação, foram fornecidos matrícula e IPTU do imóvel?<br><br>Sim                                     |
| 03 - As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local?<br><br>Sim                                                                                                                          | 04 - As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local?<br><br>Sim                                    |
| 05 - O imóvel possui vaga de garagem?<br><br>Não                                                                                                                                                              | 06 - O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras?<br><br>Sim                                           |
| 07 - O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos?<br><br>Sim                                                                                                                | 08 - O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos?<br><br>Sim                      |
| 09 - O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado?<br><br>Sim                                                                                                    | 10 - O imóvel possui características uni-familiares?<br><br>Sim                                                    |
| 11 - O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)?<br><br>Sim                                                                                                                                   | 12 - O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez?<br><br>Sim |
| 13 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade?<br><br>Sim                                                                                                                                               | 14 - O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil?<br><br>Sim                 |

| CONCLUSÃO                            |  |                                                                                                                                                                                                         |  |  |
|--------------------------------------|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| 01 - Tipo do Acompanhante            |  | 02 - Nome Acompanhante Vistoria                                                                                                                                                                         |  |  |
| Outros - Vistoria externa            |  | Vistoria externa                                                                                                                                                                                        |  |  |
| 03 - Contato Telefônico Acompanhante |  | 04 - Observações Finais                                                                                                                                                                                 |  |  |
| Vistoria externa                     |  | Dados obtidos da matrícula 20.711 do CRI de Rio Grande/RS. Não foi possível realizar vistoria interna, assim sendo, as informações contidas neste laudo são referentes a observação externas do imóvel. |  |  |

AMOSTRAS

AMOSTRA 1



Endereço

Avenida Presidente Vargas, 445 , São Paulo

|                |                      |                         |            |
|----------------|----------------------|-------------------------|------------|
| Tipo de Imóvel | Qtd. Quartos         | Qtd. Banheiros          | Qtd. Vagas |
| Apartamento    | 2                    | 1                       | 0          |
| Área privativa | Valor                | Valor unitário (R\$/m²) |            |
| 55,00          | R\$ 250.000,00       | R\$ 4.545,45            |            |
| Idade aparente | Padrão de acabamento | Estado de conservação   |            |
| 20             | Médio                | Regular                 |            |

URL

https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-2-quartos-rs-rio-grande-sao-paulo-RS250000/id-3379226/

AMOSTRA 2



Endereço

Avenida Rheingantz, 71 , São Paulo

|                |                      |                         |            |
|----------------|----------------------|-------------------------|------------|
| Tipo de Imóvel | Qtd. Quartos         | Qtd. Banheiros          | Qtd. Vagas |
| Apartamento    | 2                    | 1                       | 1          |
| Área privativa | Valor                | Valor unitário (R\$/m²) |            |
| 49,00          | R\$ 280.000,00       | R\$ 5.714,29            |            |
| Idade aparente | Padrão de acabamento | Estado de conservação   |            |
| 10             | Médio                | NovoRegular             |            |

URL

https://marcosotero.com.br/imovel/16021/apartamento-2-quartos-acqua-park-rheingantz-parque-residencial-coelho-rio-grande/

AMOSTRA 3



Endereço

Rua Matheo Tonietti, 179 , Parque Residencial Salgado Filho

|                |                      |                         |            |
|----------------|----------------------|-------------------------|------------|
| Tipo de Imóvel | Qtd. Quartos         | Qtd. Banheiros          | Qtd. Vagas |
| Apartamento    | 2                    | 2                       | 1          |
| Área privativa | Valor                | Valor unitário (R\$/m²) |            |
| 66,00          | R\$ 350.000,00       | R\$ 5.303,03            |            |
| Idade aparente | Padrão de acabamento | Estado de conservação   |            |
| 5              | Médio                | NovoRegular             |            |

URL

https://marcosotero.com.br/imovel/11778/apartamento-2-quartos-parque-residencial-salgado-filho-rio-grande/

AMOSTRA 4



Endereço

Rua Barão de Cotegipe, 373 , Centro

|                |                      |                         |            |
|----------------|----------------------|-------------------------|------------|
| Tipo de Imóvel | Qtd. Quartos         | Qtd. Banheiros          | Qtd. Vagas |
| Apartamento    | 3                    | 1                       | 0          |
| Área privativa | Valor                | Valor unitário (R\$/m²) |            |
| 70,00          | R\$ 280.000,00       | R\$ 4.000,00            |            |
| Idade aparente | Padrão de acabamento | Estado de conservação   |            |
| 20             | Médio                | RegularReparos simples  |            |

URL

https://marcosotero.com.br/imovel/17246/apartamento-3-quartos-edificio-monica-centro-rio-grande/

AMOSTRA 5



Endereço

Rua Visconde de Paranagua, 81 , Centro

|                |                      |                         |            |
|----------------|----------------------|-------------------------|------------|
| Tipo de Imóvel | Qtd. Quartos         | Qtd. Banheiros          | Qtd. Vagas |
| Apartamento    | 2                    | 2                       | 1          |
| Área privativa | Valor                | Valor unitário (R\$/m²) |            |
| 91,00          | R\$ 450.000,00       | R\$ 4.945,05            |            |
| Idade aparente | Padrão de acabamento | Estado de conservação   |            |
| 15             | Médio                | NovoRegular             |            |

URL

https://marcosotero.com.br/imovel/7232/apartamento-2-quartos-centro-rio-grande/



Fachada



Fachada





Fachada



Fachada



Fachada



Logradouro



Logradouro - Interno

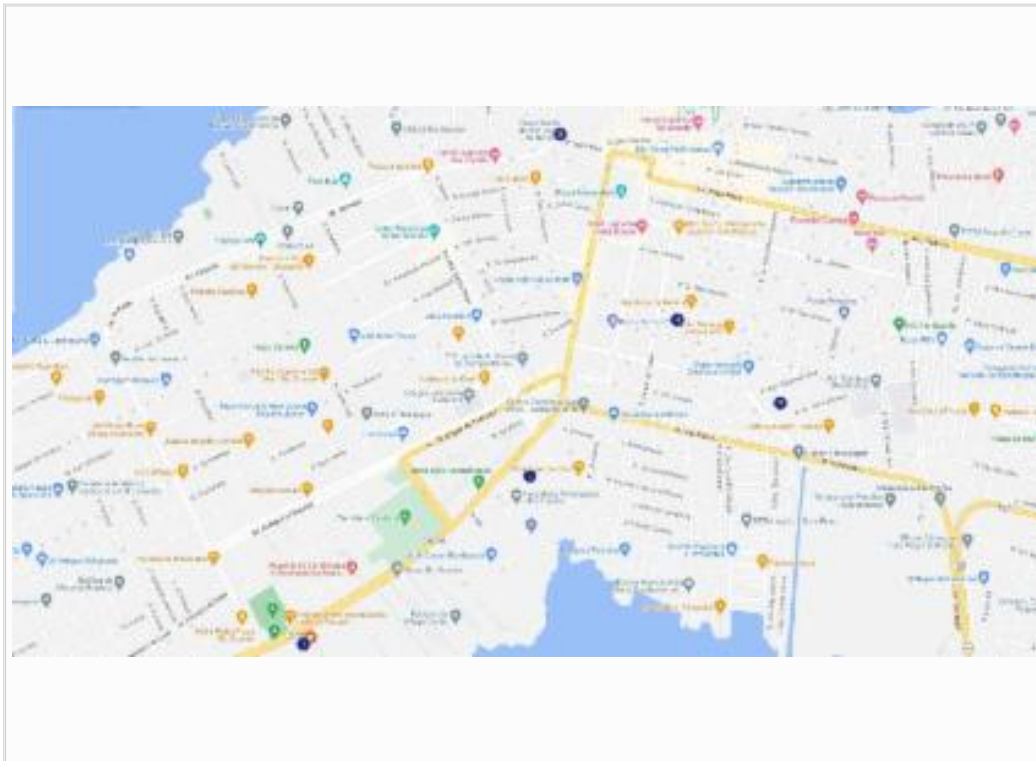


Logradouro - Interno





Numeração Predial



Croqui de amostras

## ELEMENTOS COMPARATIVOS



| Amostra n.º 1                                                                                      |  |                                |             |                         |   | Data          | fev-25  |        |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--------------------------------|-------------|-------------------------|---|---------------|---------|--------|
| Empreendimento:                                                                                    |  | Edifício Residencial           |             |                         |   |               |         |        |
| Endereço:                                                                                          |  | Avenida Presidente Vargas, 445 |             |                         |   |               |         |        |
| Bairro:                                                                                            |  | Parque Residencial Coelho      |             | Cidade:                 |   | Rio Grande    | UF:     | RS     |
| Tipo:                                                                                              |  | Apartamento                    |             | Padrão de construção:   |   | Médio         |         |        |
| Estado de conservação                                                                              |  | Regular                        |             | Idade Aparente (anos):  |   | 20            |         |        |
| Área Privativa (m²)                                                                                |  | 55,00                          |             | Área Total (m²)         |   | -             |         |        |
| N.º dormitórios                                                                                    |  | 2                              | N.º Suítes: |                         | 0 | N.º vagas     |         | 0      |
| Valor total (R\$)                                                                                  |  | R\$ 250.000,00                 |             | Valor unitário (R\$/m²) |   | 4.545,45      |         |        |
| Fonte/ telefone:                                                                                   |  | Catia Aguiar Imóveis           |             | - Tel.:                 |   | 53 98130-8025 | Status: | Oferta |
| Apartamento contendo: sala de estar/jantar, 02 dormitórios, bwc social, cozinha e área de serviço. |  |                                |             |                         |   |               |         |        |





| Amostra n.º 2                                                                                      |                           |                        |                       | Data                    | fev-25         |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|------------------------|-----------------------|-------------------------|----------------|
| Empreendimento: Edifício Residencial                                                               |                           |                        |                       |                         |                |
| Endereço:                                                                                          |                           | Avenida Rheingantz, 71 |                       |                         |                |
| Bairro:                                                                                            | Parque Residencial Coelho |                        | Cidade:               | Rio Grande              | UF: RS         |
| Tipo:                                                                                              | Apartamento               |                        | Padrão de construção: | Médio                   |                |
| Estado de conservação                                                                              |                           | Entre novo e regular   |                       | Idade Aparente (anos):  | 10             |
| Área Privativa (m²)                                                                                |                           | 49,00                  |                       | Área Total (m²)         | -              |
| N.º dormitórios                                                                                    |                           | 2                      | N.º Suítes:           | 0                       | N.º vagas      |
|                                                                                                    |                           |                        |                       |                         | 1              |
| Valor total (R\$)                                                                                  |                           | R\$ 280.000,00         |                       | Valor unitário (R\$/m²) | 5.714,29       |
| Fonte/ telefone:                                                                                   | Marcos Otero Imóveis      |                        | - Tel.:               | 53 3231-4040            | Status: Oferta |
| Apartamento contendo: sala de estar/jantar, 02 dormitórios, bwc social, cozinha e área de serviço. |                           |                        |                       |                         |                |





| Amostra n.º 3                                                                                                       |                                  |                          |             |                         | Data         | fev-25         |    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|--------------------------|-------------|-------------------------|--------------|----------------|----|
| Empreendimento: Condomínio Residencial                                                                              |                                  |                          |             |                         |              |                |    |
| Endereço:                                                                                                           |                                  | Rua Matheo Tonietti, 179 |             |                         |              |                |    |
| Bairro:                                                                                                             | Parque Residencial Salgado Filho |                          |             | Cidade:                 | Rio Grande   | UF:            | RS |
| Tipo:                                                                                                               | Apartamento                      |                          |             | Padrão de construção:   | Médio        |                |    |
| Estado de conservação                                                                                               |                                  | Entre novo e regular     |             | Idade Aparente (anos):  | 5            |                |    |
| Área Privativa (m²)                                                                                                 |                                  | 66,00                    |             | Área Total (m²)         | -            |                |    |
| N.º dormitórios                                                                                                     |                                  | 1                        | N.º Suítes: | 1                       | N.º vagas    | 1              |    |
| Valor total (R\$)                                                                                                   |                                  | R\$ 350.000,00           |             | Valor unitário (R\$/m²) |              | 5.303,03       |    |
| Fonte/ telefone:                                                                                                    |                                  | Marcos Otero Imóveis     |             | - Tel.:                 | 53 3231-4040 | Status: Oferta |    |
| Apartamento contendo: Sala de estar/jantar, cozinha, 02 dormitórios (sendo 01 suíte), bwc social e área de serviço. |                                  |                          |             |                         |              |                |    |





| Amostra n.º 4                                                                                      |                                  |                                 |                        | Data                    | fev-25    |          |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|---------------------------------|------------------------|-------------------------|-----------|----------|
| Empreendimento:                                                                                    |                                  | Condomínio Residencial          |                        |                         |           |          |
| Endereço:                                                                                          | Rua Barão De Cotegipe, 373       |                                 |                        |                         |           |          |
| Bairro:                                                                                            | Parque Residencial Salgado Filho |                                 | Cidade:                | Rio Grande              | UF: RS    |          |
| Tipo:                                                                                              | Apartamento                      |                                 | Padrão de construção:  | Médio                   |           |          |
| Estado de conservação                                                                              |                                  | Entre regular e reparos simples | Idade Aparente (anos): | 20                      |           |          |
| Área Privativa (m²)                                                                                |                                  | 70,00                           | Área Total (m²)        | -                       |           |          |
| N.º dormitórios                                                                                    |                                  | 3                               | N.º Suítes:            | 0                       | N.º vagas | 0        |
| Valor total (R\$)                                                                                  |                                  | R\$ 280.000,00                  |                        | Valor unitário (R\$/m²) |           | 4.000,00 |
| Fonte/ telefone:                                                                                   | Marcos Otero Imóveis             |                                 | - Tel.:                | 47 3231-4040            | Status:   | Oferta   |
| Apartamento contendo: Sala de estar/jantar, cozinha, 03 dormitórios, bwc social e área de serviço. |                                  |                                 |                        |                         |           |          |





| Amostra n.º 5                                                                                                       |  |                               |                |             |                         | Data       | fev-25    |          |        |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|-------------------------------|----------------|-------------|-------------------------|------------|-----------|----------|--------|
| Empreendimento:                                                                                                     |  | Condomínio Residencial        |                |             |                         |            |           |          |        |
| Endereço:                                                                                                           |  | Rua Visconde De Paranaguá, 81 |                |             |                         |            |           |          |        |
| Bairro:                                                                                                             |  | Centro                        |                |             | Cidade:                 | Rio Grande | UF:       | RS       |        |
| Tipo:                                                                                                               |  | Apartamento                   |                |             | Padrão de construção:   |            | Médio     |          |        |
| Estado de conservação                                                                                               |  |                               | Regular        |             | Idade Aparente (anos):  |            | 15        |          |        |
| Área Privativa (m²)                                                                                                 |  |                               | 91,00          |             | Área Total (m²)         |            | -         |          |        |
| N.º dormitórios                                                                                                     |  |                               | 1              | N.º Suítes: |                         | 1          | N.º vagas |          | 1      |
| Valor total (R\$)                                                                                                   |  |                               | R\$ 450.000,00 |             | Valor unitário (R\$/m²) |            |           | 4.945,05 |        |
| Fonte/ telefone:                                                                                                    |  | Marcos Otero                  |                |             | - Tel.: 53 3231-4040    |            | Status:   |          | Oferta |
| Apartamento contendo: sala de estar/jantar, 02 dormitórios (sendo 01 suíte), bwc social, cozinha e área de serviço. |  |                               |                |             |                         |            |           |          |        |





PLANILHA PARA DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL - COMPARATIVO DE MERCADO

| Nº                  | Endereço                                | Área Privativa (m²) | Área Total (m²) | Vagas | Dorm | Suítes | Preço Pedido (R\$) | Unitário (R\$/m²) | Fatores de Ajustes |        |      |               |        |       |      | Unit. Homg (R\$/m²) | Unit. Saneado (R\$/m²) |
|---------------------|-----------------------------------------|---------------------|-----------------|-------|------|--------|--------------------|-------------------|--------------------|--------|------|---------------|--------|-------|------|---------------------|------------------------|
|                     |                                         |                     |                 |       |      |        |                    |                   | Oferta             | Local. | Área | Ross Heidecke | Padrão | Andar | Vaga |                     |                        |
| Aval.               | Avenida Presidente Vargas, 445 - AP 405 | 52,06               | 58,42           | -     | -    | -      | -                  | -                 | 1,0                | 1,0    | 1,0  | 0,77          | 1,0    | 1,0   | 1,0  | -                   | -                      |
| 1                   | Avenida Presidente Vargas, 445          | 55,00               | -               | 0     | 2    | 0      | 250.000,00         | 4.545,45          | 0,90               | 1,00   | 1,01 | 1,00          | 1,00   | 1,00  | 1,00 | 4.202,08            | 4.202,08               |
| 2                   | Avenida Rheingantz, 71                  | 49,00               | -               | 1     | 2    | 0      | 280.000,00         | 5.714,29          | 0,90               | 1,00   | 0,99 | 0,85          | 1,00   | 1,00  | 1,00 | 4.429,31            | 4.429,31               |
| 3                   | Rua Matheo Tonietti, 179                | 66,00               | -               | 1     | 1    | 1      | 350.000,00         | 5.303,03          | 0,90               | 1,00   | 1,03 | 0,81          | 1,00   | 1,00  | 1,00 | 4.042,84            | 4.042,84               |
| 4                   | Rua Barão De Cotegipe, 373              | 70,00               | -               | 0     | 3    | 0      | 280.000,00         | 4.000,00          | 0,90               | 1,00   | 1,04 | 1,06          | 1,00   | 1,00  | 1,00 | 4.042,29            | 4.042,29               |
| 5                   | Rua Visconde De Paranaguá, 81           | 91,00               | -               | 1     | 1    | 1      | 450.000,00         | 4.945,05          | 0,90               | 1,00   | 1,07 | 0,93          | 1,00   | 1,00  | 1,00 | 4.443,70            | 4.443,70               |
| Unitário seco médio |                                         |                     |                 |       |      |        |                    | 4.901,57          |                    |        |      |               |        |       |      | 4.232,05            | 4.232,05               |

ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

| Tabela 3 - Graus de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores (ABNT NBR 14653-2:2011) |                                                                             |                                                                                                                   |        |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|
| Item                                                                                                      | Descrição                                                                   | Resultado                                                                                                         | Pontos |
| 1                                                                                                         | Caracterização do imóvel avaliando                                          | Completa quanto a todos os fatore analisados                                                                      | 3      |
| 2                                                                                                         | Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados               | Foi atendida a quantidade mínima de dados de mercado para atingir grau II - 5 amostras                            | 2      |
| 3                                                                                                         | Identificação dos dados de mercado                                          | Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados | 1      |
| 4                                                                                                         | Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores | Os ajustes utilizados se encontram dentro do intervalo admissível para atingir grau II - 0,5 a 2,0                | 2      |
| Total                                                                                                     |                                                                             |                                                                                                                   | 8      |

| Tabela 4 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores |                                                      |                            |                            |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Graus                                                                                                               | III                                                  | II                         | I                          |
| Pontos Mínimos                                                                                                      | 10                                                   | 6                          | 4                          |
| Itens obrigatórios                                                                                                  | 2 e 4 no Grau III com os demais no mínimo no grau II | 2 e 4 no mínimo no grau II | todos, no mínimo no grau I |
| QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:                                                                |                                                      |                            | Grau II                    |

| Tabela 5 - Graus de precisão da estimativa de valor no caso de utilização de tratamento por fatores |      |      |          |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|------|------|----------|
| Graus                                                                                               | III  | II   | I        |
| Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa                  | ≤30% | ≤40% | ≤50%     |
| Intervalo de confiança                                                                              |      |      | 6,39%    |
| QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:                                                     |      |      | Grau III |

Comentários:

| HOMOGENEIZAÇÃO                        |          |
|---------------------------------------|----------|
| Número de elementos                   | 5        |
| Unitário Médio Homogeneizado (R\$/m²) | 4.232,05 |
| Limite Superior (R\$/m²) (+30%)       | 5.501,66 |
| Limite Inferior (R\$/m²) (-30%)       | 2.962,43 |

| SANEAMENTO                      |             |         |
|---------------------------------|-------------|---------|
| Número de elementos saneados    | 5           |         |
| Unitário Médio Saneado (R\$/m²) | 4232,05     |         |
| Desvio Padrão                   | 197,7455234 |         |
| Coefficiente de Variação        | 4,672574634 |         |
| t de Student                    | 1,53        |         |
| Limite Superior (R\$/m²)        | 4.367,35    | 0,0320  |
| Limite Inferior (R\$/m²)        | 4.096,74    | -0,0320 |
| Intervalo de Confiabilidade     | 6,39%       |         |

| FORMAÇÃO DE VALOR               |            |
|---------------------------------|------------|
| Área adotada para cálculo (m²)  | 52,06      |
| Unitário (R\$/m²)               | 4.232,05   |
| Valor de Mercado p/ Venda (R\$) | 220.320,00 |

| VALOR DE AVALIAÇÃO                |            |
|-----------------------------------|------------|
| Área adotada para cálculo (m²)    | 52,06      |
| Unitário (R\$/m²)                 | 4.225,89   |
| Valor de Mercado para Venda (R\$) | 220.000,00 |
| Valor de Venda Forçada (R\$)      | 156.000,00 |

| VALOR FINAL DO IMÓVEL                                                                           |        |                           |                                                                                                                   |        |                |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|---------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|----------------|
| R\$ 220.000,00                                                                                  |        |                           |                                                                                                                   |        |                |
| Cálculo do valor de liquidação forçada                                                          |        |                           |                                                                                                                   |        |                |
| Considerações:                                                                                  |        |                           |                                                                                                                   |        |                |
| Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel)                                                       |        |                           | Despesas financeiras: (taxas de mercado)                                                                          |        |                |
| IPTU                                                                                            | 528,00 | 0,01% ao mês              | Taxa da aplicação financ.                                                                                         | 15,25% | Taxa Selic+2%  |
| Manutenção/administração                                                                        |        | 0,40% ao mês              | Inflação média ao ano                                                                                             | 4,83%  | IPCA 12 meses  |
| Comissão de venda                                                                               |        | 0,25% ao mês              | Custo financeiro                                                                                                  | 9,94%  | ao ano         |
| Total 1                                                                                         |        | 0,66% ao mês              | Total 2                                                                                                           | 0,79%  | ao mês         |
| Despesas totais Total 1 Total 2 =                                                               |        | 1,45% fixas + financeiras |                                                                                                                   |        |                |
| Prazo de comercialização                                                                        | 24     | meses                     | (deve ser estimado o prazo de liquidação do imóvel de acordo com a região, o mercado local e condições de oferta) |        |                |
| O valor de liquidação forçada será dado pelo valor presente líquido no prazo de venda estimado. |        |                           |                                                                                                                   | 70,91% | R\$ 156.000,00 |